

**Znalec:** **Ing. Eva HAKAJOVÁ**, znalec z odboru Stavebníctvo,  
odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,  
040 11 Košice, tel.: 0904 932 423,  
ev. č. znalca : 915070

**Zadávatel posudku:** Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.  
Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583936

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 02.12.2019  
Sp.zn.: PDS-089/6-2019-PR

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 06/2020

**Vo veci:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na **LV č. 11281** vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice III, Obec: KOŠICE - DARGOVSKÝCH HRDINOV, Katastrálne územie: Furča a to:

- **byt č. 2, na prízemí vo chode č. 10**, bytového domu Dvorkinova 10,12, súp. č. 762, postavenom na parcele registra C-KN s parc. č. 1863

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 313/10000

- spoluvlastnícky podiel k pozemku, parcele registra C-KN s parc. č. 1863, vo výmere 545 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie vo veľkosti podielu: 313/10000

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

**Počet listov posudku (z toho príloh):** 37 ( 16)

**Počet odovzdávacích vyhotovení:** 4+ 1xarchív znalca + 1xCD

**V Košiciach :** 22.01.2020

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na LV č. 11281 vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice III, Obec: KOŠICE - DARGOVSKÝCH HRDINOV, Katastrálne územie: Furča a to:

- byt č. 2, na prízemí vo chode č. 10, bytového domu Dvorkinova 10,12, súp. č. 762, postavenom na parcele registra C-KN s parc. č. 1863

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 313/10000

- spoluvlastnícky podiel k pozemku, parcele registra C-KN s parc. č. 1863, vo výmere 545 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie vo veľkosti podielu: 313/10000

- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004

## 1.2. Účel posudku:

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

## 1.3. Dátum ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný ( rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností):

13.01.2020

## 1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

22.01.2020

## 1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### 1.5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka zo dňa 02.12.2019, Sp. zn.: PDS-089/6-2019-PR
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby zo dňa 02.12.2019, Sp. zn.: PDS-089/5-2019-PR

### 1.5.2. Obstarané znalcom:

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 11281 vystavený OÚ Košice katastrálny odbor, zo dňa 21.01.2020
- Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Furča, vystavená OÚ Košice katastrálny odbor, zo dňa 21.01.2020
- Doklad o veku stavby - potvrdenie vystavené Mestská časť Košice - Dargovských hrdinov, Dvorkinova 7, Košice
- Pôdorys 2.NP a pôdorys bytu č. 2 na prízemí /2.NP/
- Pôdorys vstupného podlažia /2.NP/, pôdorys suterénu /1.NP/
- Pohľady a rezy stavbou
- Fotodokumentácia zo dňa 13.01.2020

## 1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- Vyhláška MSSR č. 213/2017 Z.z, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z, vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. / ďalej len Vyhl. )

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 522/2007 Z.z., zákona č. 520/2008 Z.z. a zákona č. 390/2015 Z.z.

-Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky 500/2005 Z.z., vyhlášky 534/2008 Z.z., a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.

-Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov/stavebný zák./

-Vyhláška MŽP SR 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

-Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

-Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

-Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

-Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb – ÚSI Žilina, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

-Vyhláška Ministerstva financií SR č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely

-STN 73 4301 Budovy na bývanie

-Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k III. štvrtroku 2019 /aktuálne v čase ohodnotenia/

- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

### 1.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

#### Základné pojmy

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

**Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :**

- porovnávaciu metódu
- kombinovanú metódu
- výnosovú metódu
- metódu polohovej diferenciácie

Porovnávaciu metódu používa pri stanovení VŠH transakčný prístup, t.zn. na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Kombinovaná metóda používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb.

Výnosová metóda používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciácie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciácie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciácie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušenstvo k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné..).

**Metóda vychádza zo základného vzťahu:**

**VŠHS = TH \* kPD (€) kde: TH** - technická hodnota stavieb (€),

kPD - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou ( na úrovni s DPH )

Metóda polohovej diferenciácie je založená na stanovení východiskovej hodnoty (VH) a technickej hodnoty stavby (TH)

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty za ktorú by bolo možné rovnakú, resp. porovnateľnú nehnuteľnosť nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia (je teda bez odpočtu opotrebenia) a počíta sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :

$VH = M \times (RU \times kCU \times kV \times kZP \times kVP \times kK \times kM)$  {EUR}

kde :

M - počet merných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ

kCU - koeficient nárastu cien

kV - koeficient vybavenosti

kZP - koeficient zastavanej plochy

kVP - koeficient výšky podlaží

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

kM - koeficient územného vplyvu

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby, znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia domu (stavby).

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

### 1.8 Osobitné požiadavky objednávateľa:

• Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorú prevzal, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel nehnuteľnosti - " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti by nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 1.1 Výber použitej metódy:

• Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

• Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je nevhodná z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase, bez relevantných a identifikovateľných podkladov potrebných pre porovnanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený v zmysle verejne publikovaného katalógu určenom ministerstvom spravodlivosti, pre vytvorenie RU - Metodika stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb ISBN 80-7100-827-3, s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie a vybavenia. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR, aktuálne ku dňu ohodnotenia /3.Q 2019 t.j. kcu = 2,572/ Taktiež je uvažované s technickým stavom a vybavenosťou daných nehnuteľností k dátumu obhliadky.

**Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.:**, Ohodnotenie predmetu dražby:

(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.“

Pre ohodnotenie bude použitá len metóda polohovej diferenciácie. Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciácie bude prihliadnuté k hodnotám a kúpny cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií / zatriedením do kvalitatívnych tried/ objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv /váhu / na celkovú hodnotu.

**1.2.1 Vlastnícké a evidenčné údaje:**

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 11281, v k. ú. Furča, obec Košice - DARGOVSKÝCH HRDINOV, okres Košice III. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

**1.2.1.1 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 11281 - čiastočný zo dňa 21.01.2020****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh chr. n.
1863	545	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	3	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

15- Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

3 - Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

**Stavby :**

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
762	1863	9	bytový dom - Dvorkinova 10,12		1

Legenda:

Kód druhu stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory:****ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:****Byt:**

**Vchod: 10, prízemie, byt č. 2**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 313/100000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

**38 Garay Ladislav r. Garay a Margaréta Garayová r. Mederáková, Krosnianska 79, Košice 040 22, SR,**

Dátum narodenia: 08.01.1972 Dátum narodenia: 22.07.1972 Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-168/2003 v.z. 264/03

**Poznámka:**

Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-7045/2008 veriteľom: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 predajom zálohu na dražbe. P-585/2017 v.z.1174/2017

Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.PDS-089/2-2019-PR Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Masarykova 21,040 01

**ČASŤ C: ŤARCHY:**

- Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov SVB Dvorkinova 10-12, Dvorkinova 762/10, Košice podľa zákona 182/93 § 15

- Záložné právo v prospech Dexia banka Slovensko a.s. Hodžova 11 Žilina IČO 31575951 podľa V 7045/08 zo dňa 11.7.2008 na byt č.2 na prízemí vchod Dvorkinova 10 v bytovom dome s.č.762 na p.č.1863 a pozemok p.č.1863 - zast.plochy, podiel na spol.častiach a spol.zariadeniach domu a pozemku 313/10000 - v.z.1717/08

- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 183/2013. Exekútorický úrad Košice, JUDr. Mária Bíla - súdna exekútorka, Z-7812/2019 zo dňa 21.10.2019 - 3040/2019

- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 977/2013-179 v prospech: Komfort Kredit, s.r.o., Hlavná 40, 040 01 Košice, IČO: 45959285 - Z-7827/2019 (EÚ, JUDr. Mária Bíla, Hlavná 115, 040 01 Košice) - č.z.3050/2019

**Iné údaje:**

Výmaz spoločenstva na základe oznámenia OÚ KE, OVVS 1-2013/06978 ku dňu 30.11.2013 (správu vykonával ATON Spoločenstvo vlastníkov bytov Dvorkinova 10-12 v likvidácii), Z-8899/2013 v.z.239/2014

**Por.č. 38:**

Výmaz spoločenstva na základe oznámenia OÚ KE, OVVS 1-2013/06978 ku dňu 30.11.2013 (správu vykonával ATON Spoločenstvo vlastníkov bytov Dvorkinova 10-12 v likvidácii), Z-8899/2013 v.z.239/2014

**1.3.1. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná znalcom dňa 13.01.2020. Byt nebol znalcovi sprístupnený. Bola vykonaná obhliadka vonkajších a vnútorných priestorov bytového domu, spoločných častí, zariadení a spoločných priestorov bytového domu, z ktorých bola vyhotovená fotodokumentácia. Následne dňa 17.01.2020 za prítomnosti predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov bola vykonaná obhliadka spoločných priestorov v 1.NP a obhliadka a zameranie pivnice č. 2, patriacej k bytu č. 2.
- Skutkový stav dostupných priestorov nehnuteľnosti, je zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

**1.4.1. Technická dokumentácia:**

- Znalcovi bola na požiadanie o súčinnosť, predložená projektová dokumentácia bytového domu - realizačný projekt bytového domu súp. č. 762 a projektová dokumentácia zateplenia, obnovy a odstránenia systémových porúch bytového domu na ul. Dvorkinova 10,12 v Košiciach, ktorá je v súlade so skutočnosťou. Výmera bytu č. 2 predstavuje hodnotu 90,08 m<sup>2</sup>. Znalcom bol overený údaj pri detaile bytu č. 2 na prízemí vo vchode č.10, evidovaný v katastri nehnuteľnosti, kde je evidovaná úžitková výmera bytu 92 m<sup>2</sup>. Vo výpočte uvažujem s výmerou 92,08 m<sup>2</sup>, ktorá je získaná prepočtom z projektovej dokumentácie, ktorú poskytol predseda Spoločenstva vlastníkov bytov, správca bytového domu zo svojej bytovej evidencie. Vek stavby je stanovený na základe poskytnutého dokladu o veku stavby - poskytnutého správcom: Spoločenstvo vlastníkov bytov Dvorkinova 10,12, doklad vystavený Mestskou časťou Košice - Dargovských hrdinov, t.j. stavba je užívaná od roku 1979. Životnosť a opotrebovanie je stanovené analytickou metódou. ( Životnosť panelovej sústavy sa pohybuje v intervale 80 - 100 rokov, v závislosti od technického stavu a materiálovo - technického prevedenia).

**1.5.1. Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti, boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

Byt č. 2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 11281 k.ú. Furča, vo vlastníctve Garay Ladislav a Margaréta Garayová v spoluvlastníckom podiele 1/1. Pozemok parcela registra C-KN s parc. č.1863 je evidovaný na LV č. 11281 k.ú. Furča, vo vlastníctve Garay Ladislav a Margaréta Garayová v spoluvlastníckom podiele. 313/10000. Bytový dom súp. č.762 a parcela č. 1863 registra C-KN sú zakreslené na katastrálnej mape.

**1.6.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- Byt č. 2 na prízemí /2.NP/ v bytovom dome súp. č. 762, ul. Dvorkinova 10, na parc. č. 1863 registra C-KN
- spoluvlastnícky podiel: 313/10000 k pozemku s parc. č. 1863 registra C-KN zastavané plochy a nádvoria o výmere 545 m<sup>2</sup>

**1.7.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

- nenachádzajú sa

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### **2.1.1 Byt č. 2, na príz. v byt. dome súp. č.762, Dvorkinova 10, Košice**

**Popis bytového domu súp. č. 762 na parc. č. 1863 na ul. Dvorkinova 10, Košice:**

Radový bytový dom súp. č. 762 panelovej konštrukcie s dvomi sekciami má 9 nadzemných podlaží, z toho 1.NP tvorí polozapustený suterén a 2.NP (prízemie) je vstupné podlažie so vstupnou chodbou, kde sa nachádzajú poštové schránky, vstup do pivničných priestorov a dva byty. V suteréne sa nachádzajú pivnice k jednotlivým bytom, spoločné priestory a technické miestnosti. Na vstupnom podlaží sa nachádzajú dva štvorizbové byty a na ostatných podlažiach, dva štvorizbové byty a dve komory. Celková kapacita sekcie bytového domu je 8 podlaží x 2 bytové jednotky t.j. spolu 16 bytov. Na typickom podlaží sa nachádzajú dva byty, výťah a jednoramenné schodisko. Ohodnocovaný byt č. 2 sa nachádza na 2.NP (prízemie).

Z konštrukčného hľadiska je objekt založený na pásových základoch a pilótach, zvislé nosné konštrukcie a deliace priečky - panelové typovej konštrukčnej sústavy T08B, v osovej vzdialenosti 6,0 m. Stropná konštrukcia a schodisko monolitické betónové, obvodové steny panelové. Na bytovom dome je zrealizovaná spádová strecha s novou živičnou krytinou a zateplením. Bytový dom je zateplený kontaktným zatepl'ovacím systémom s farebnou povrchovou úpravou /2015 - 2016/. V spoločných priestoroch na chodbách v schodiskovom priestore sú plastové okná, ktoré sú umiestnené na každom poschodí. Vstupná brána z obidvoch strán vstupu je nová plastová s elektronickým vrátnikom. Pri rekonštruovanom vstupe - v zádverí presvetlenom oknami, sú osadené nové poštové schránky. V schodisku je osadený nový výťah s nosnosťou 400 kg. Schodisko je jednoramenné železobetónové prefabrikované s povrchom z novej keramickej dlažby. Povrchy podláh vstupných priestorov sú z novej keramickej dlažby. V suteréne je keramická dlažba a cementový poter je v pivničných priestoroch.. V inštaláčnej šachte boli vymenené spoločné rozvody vodovodu, kanalizácie a plynu.

Bytový dom bol postavený v roku 1979 v rámci výstavby Sídlička Dargovských hrdinov. V tejto lokalite sú vystavané obytné domy panelové podľa typových projektov bytových domov. Bytový dom je situovaný na sídlisku nazývanom Furča, s prístupom z ulice Dvorkinova. Táto lokalita je lokalitou s pretrvávajúcím záujmom o bývanie, vzhľadom na svoj charakter, blízkosť a dobrú dostupnosť do centra mesta. Štvorizbový byt je I. kategórie s ústredným vykurovaním. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je 313/10000. Spoluvlastnícky podiel je 1/1.

#### **TECHNICKÝ STAV:**

**Prevedené úpravy:** V roku 2016 bola prevedená oprava a zateplenie strechy s výmenou strešnej krytiny, s výmenou hromozvodu a klampiarskych konštrukcií. Bolo prevedené zateplenie bytového domu kontaktným zatepl'ovacím systémom s farebnou povrchovou úpravou silikátovou omietkou. Prevedená výmena okien a vstupných brán, položenie dlažby vo vstupných priestoroch a na schodiskách, rekonštrukcia lodží, zateplenie stropu pivníc a prevedenie povrchovej úpravy stien spoločných priestorov maľovaním. Vymenené sú stúpacie rozvody vody a kanalizácie. Bytový dom je napojený na spoločné rozvody tepla, vody, plynu, kanalizácie a internet. Bytový dom je v súčasnosti vo veľmi dobrom technickom stave vzhľadom na prevedené úpravy a rekonštrukcie vykonané v rokoch 2015 - 2016. Životnosť a opotrebovanie je stanovené analytickou metódou vzhľadom na prevedené rekonštrukcie a úpravy bytového domu/ informácie poskytol správca bytového domu/.

#### **SPOLOČNÉ ČASTI:**

Základy - betónové základové pásy a pilóty

Zvislé nosné konštrukcie - obvodový plášť aj deliace konštrukcie montované z dielcov betónových plošných

Stropné konštrukcie - zo železobetónových prefabrikovaných dosák

Schodište - železobetónové prefabrikované jednoramenné, nášľapná vrstva keramická dlažba

Zastrešenie bez krytiny - dvojplášťová konštrukcia približne s 2,5 % spádom

Krytina strechy - z povlakových krytín vo forme hydroizolačných pásov /asfaltové pásy/, zateplená

Strecha - plochá, na streche je umiestnená murovaná strojovňa výťahu a odvetranie bytových jadier ventilačnými hlavcami

Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu úplné (strecha, parapety, atiky, rímasy, lemovania a pod.)

Úprava vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky, keramický sokel do výšky 1 m vo vstupnom podlaží

Úprava vonkajších povrchov - zateplená fasáda, škrabané omietky s náterom

Dvere a vráta - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere na báze dreva plné v plechových zárubniach, vstupné dvere 2 ks sú nové plastové so zasklením

Okná - nové plastové s izolačným dvojsklom

Povrchy podláh - v komunikačných priestoroch - vstup, pred bytmi a schodiská keramická dlažba

Vonkajšie príslušenstvo - pripojenia na technickú infraštruktúru

#### **SPOLOČNÉ ZARIADENIA:**

Vykurovanie - teplovodné ústredné, napojenie prostredníctvom výmenníkovej stanice na horúcovod s osadeným meraním a reguláciou, pričom v každom byte sú radiátory s pomerovými meračmi a termostatickými ventilmi. Stúpacie a hlavné rozvody k jednotlivým priestorom sú z ocelových rúr.

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 3NPE, 230/400, 50 Hz, TN - S. Všetky elektromery bytov sú inštalované v rozvádzačoch pri vchodoch do bytov. Vnútorne rozvody sú realizované v káblových žľaboch, na jednotlivých podlažiach v spoločných priestoroch nad omietkou. Osvetlenie v spoločných priestoroch je ovládané senzorom pohybu

Bleskozvod - s uzemňovacou sústavou

Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z plastových rúr

Meranie spotreby studenej a teplej vody pre jednotlivé byty

Vnútorná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z plastových rúr

Vnútorný plynovod - rozvod plynu realizovaný z ocelových rúr

Ohrev teplej vody - centrálny z výmenníkovej stanice napojený na horúcovod

Vzduchotechnika - podtlakový systém vetrania priestorov kúpeľni a záchodov cez centrálné šachty, vzduchotechnické rozvody pre napojenie odsávačov pár v kuchyniach

Ostatné - rozvody slaboprúdu ( telefón, káblová televízia, internet, domový telefón).

Výtahy - bytový dom má nový výtah s nosnosťou 400 kg

### **Popis bytu č. 2 na prízemí / 2.NP/, ul. Dvorkinova 10, Košice:**

Vzhľadom na to, že byt nebol znalcovi sprístupnený, ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov poskytnutých znalcovi. Poskytnutý bol pôdorys 2.nadzemného podlažia bytového domu súp. č. 762 s pôdorysom štvorizbového bytu č. 2 na prízemí a pôdorys vstupného podlažia, pôdorys suterénu v ktorom sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice patriace k jednotlivým bytom. Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z. Byt je hodnotený v pôvodnom stave so štandardným vybavením, zohľadnený je štandard jednotlivých prvkov pri výpočte koeficienta vybavenosti kv=1. Uvažované je, že byt je v pôvodnom stave, bez vykonaných dispozičných zmien, úprav a výmeny bytového vybavenia. Zohľadnená je staršia rekonštrukcia kúpeľne vykonaná cca v roku 2003 po kúpe bytu - podľa vyjadrenia správcu. Vonkajšou obhliadkou bolo zistené, že v byte sú pôvodné drevené okná, ktoré vyžadujú výmenu. vstupné dvere sú vymenené. Všetky zistené skutočnosti sú zohľadnené pri stanovení koeficienta vybavenosti „kv“.

Ohodnocovaný byt č. 2/prízemí je v osobnom vlastníctve - vlastníci Garay Ladislav a Margaréta Garayová / vid' LV 11281/. Správcom bytového domu - Spoločenstvo vlastníkov bytov Dvorkinova 10,12, Košice, bola znalcovi poskytnutá projektová dokumentácia bytového domu - realizačný projekt a projekt obnovy bytového domu, ktorý je v súlade so skutočnosťou. Výmera bytu č. 2/prízemí - podlahová plocha bytu je 92,08 m<sup>2</sup> vrátane komory na 2.NP a pivnice v 1.NP. Táto plocha je zistená prepočtom podlahovej plochy bytu znalcom, na základe poskytnutého realizačného projektu bytového domu vrátane komory a pivnice. K bytu prináleží komora na prízemí a pivnica v suteréne bytového domu.

**Dispozíciu bytu tvorí:** 4 x izba, predsieň, chodba, kúpeľňa, WC, kuchyňa, loggia a pivnica v suteréne a komora v 2.NP. Podľa projektovej dokumentácie bolo zistené, že podlahová plocha bytu vrátane komory a pivnice predstavuje výmeru 92,08 m<sup>2</sup>.

Byt č. 2 je umiestnený vo chode č. 10 v v krajnej sekcii bytového domu na prízemí bytového domu Dvorkinova 10, je vybavený úplným základným príslušenstvom a ústredným kúrením z centrálného zdroja, uvažované je s pôvodnou dispozíciou bytového jadra. Vzhľadom na skutočnosť, že byt nebol sprístupnený k obhliadke, nebolo možné zistiť skutočný technický stav a prípadné vykonané rekonštrukcie, resp. výmeny jednotlivých prvkov krátkodobej životnosti a vybavenia bytu. Z tohto dôvodu je uvažované pri stanovení technickej hodnoty so štandardným vybavením bytu, čo je zohľadnené pri stanovení koeficienta vybavenosti kv=1, predpokladá sa, že byt je vybavený morálne starším vybavením, bez prevedenia dispozičných zmien.

### **Popis bytu č. 2 - jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení byt. domu súp. č. 762 na ul. Dvorkinova č. 10:**

#### **Súčasťou bytu je vnútorné vybavenie:**

vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, a plynové bytové prípojky, prípojka STA, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Poštová schránka, zvonček, kuchynská linka, plynový sporák, vodovodné batérie, vaňa a radiátory.

#### **Spoločné časti domu sú:**

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

#### **Spoločné zariadenia domu sú:**

výtahy, kočíkárne, sušiarne, práčovne, STA, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky aj keď sú umiestnené mimo domu.

#### **Charakter nehnuteľnosti:**

Jedná sa o bytovú jednotku v bytovom dome, ktorá je zaradená do I. kategórie s úplným sociálnym vyhotovením a ústredným vykurovaním.

Index koeficientu cenovej úrovne, posledný známy ku dňu ohodnotenia 4/1996---3/2019 = 2,572 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu - 1,06 vzhľadom na polohu v rámci krajského mesta Košice, priemerný koeficient polohovej diferenciacie 1,1 vzhľadom na technický stav bytového domu.

### **ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy



**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba 2,80*4,72	13,22
Izba 3,14*5,77	18,12
Izba 2,86*4,35	12,44
Izba 2,86*4,35	12,44
Predsieň a chodba 2,8*2,77+3,22*1,72+0,8*2,56	15,34
Kuchyňa 2,58*4,93	12,72
Kúpeľňa + WC 2,56*1,78-0,4*0,8	4,24
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>88,52</b>
Komora 0,83*0,9	0,75
Pivnica 1,17*2,40	2,81
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>92,08</b>
Loggia 5,8*1,2	6,96

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	k <sub>K</sub> = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	k <sub>CU</sub> = 2,572
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	k <sub>M</sub> = 1,06
<b>Počet izieb:</b>	4

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,10	5,50	4,95
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	17,77
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,19
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,70
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	4,95
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,16
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,40
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,16
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,45
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,67
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,74
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,25
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,80
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,90
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,98
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,98
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,99
20	Výtťahy	2,00	1,50	3,00	2,70
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,98

	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,60
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,90
24	Dvere	2,00	1,05	2,10	1,89
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,25
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,25
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,70
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,90
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,90
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,80
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,80
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,05	4,20	3,78
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,05	4,20	3,78
35	Ostatné	2,50	0,80	2,00	1,80
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>111,20</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 111,20 / 100 = 1,112$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [EUR/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ EUR/m}^2 * 2,572 * 1,037 * 1,1120 * 1,06$$

$$VH = 1\,022,69 \text{ EUR/m}^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,95	1979	120	41	1,69
2	Zvislé konštrukcie	17,77	1979	100	41	7,29
3	Stropy	7,19	1979	100	41	2,95
4	Schody	2,70	1979	80	41	1,38
5	Zastrešenie bez krytiny	4,95	2015	80	5	0,31
6	Krytina strechy	2,16	2015	40	5	0,27
7	Klmpiarske konštrukcie	0,99	2016	40	4	0,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,40	2016	40	4	0,54
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,16	2016	40	4	0,22
10	Vnútorné keramické obklady	0,45	2016	40	4	0,05
11	Dvere	0,67	2016	40	4	0,07
12	Okná	6,74	2016	40	4	0,67
13	Povrchy podláh	0,49	2016	40	4	0,05
14	Vykurovanie	2,25	1979	50	41	1,85
15	Elektroinštalácia	1,80	1979	50	41	1,48
16	Bleskozvod	0,90	2016	40	4	0,09
17	Vnútorný vodovod	1,98	2016	40	4	0,20
18	Vnútorná kanalizácia	1,98	2016	40	4	0,20
19	Vnútorný plynovod	0,99	2016	40	4	0,10
20	Výtťahy	2,70	2016	40	4	0,27
21	Ostatné	1,98	1979	45	41	1,80
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,60	1979	41	41	3,60
23	Vnútorné keramické obklady	0,90	2003	30	17	0,51

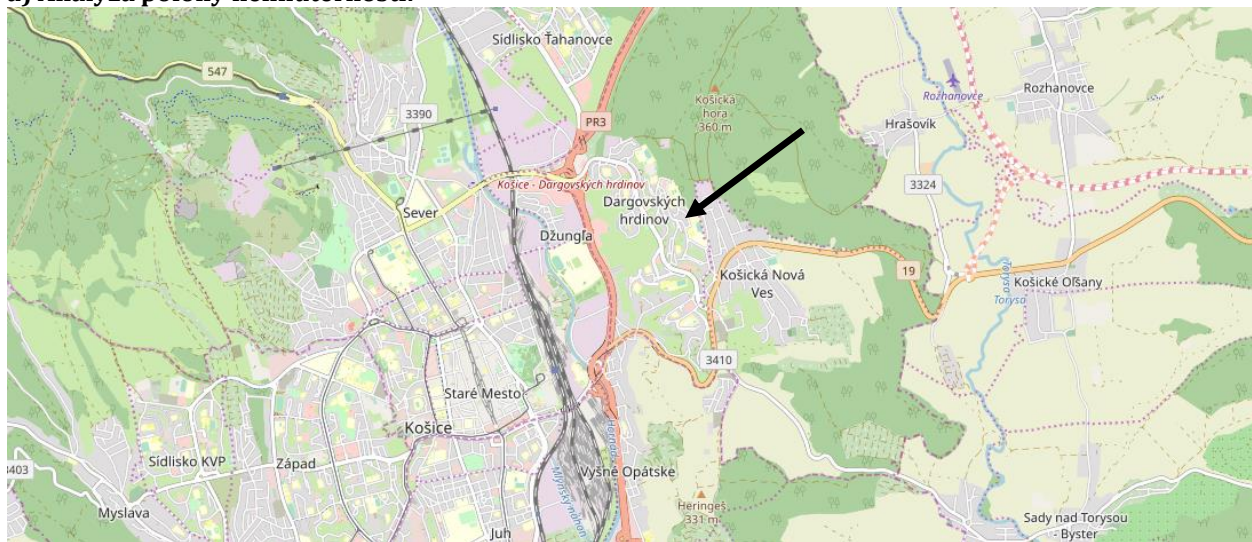
24	Dvere	1,89	2003	30	17	1,07
25	Povrchy podláh	2,25	1979	41	41	2,25
26	Vykurovanie	2,25	1979	50	41	1,85
27	Elektroinštalácia	2,70	1979	50	41	2,21
28	Vnútorný vodovod	0,90	2003	40	17	0,38
29	Vnútorná kanalizácia	0,90	2003	40	17	0,38
30	Vnútorný plynovod	0,45	1979	45	41	0,41
31	Ohrev teplej vody	1,80	1979	50	41	1,48
32	Vybavenie kuchýň	1,80	2003	30	17	1,02
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,78	2003	40	17	1,61
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,78	2003	60	17	1,07
35	Ostatné	1,80	1979	45	41	1,64
<b>Opotrebenie</b>						<b>41,06%</b>
<b>Technický stav</b>						<b>58,94%</b>

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	1 022,69 EUR/m <sup>2</sup> * 92,08m <sup>2</sup>	94 169,30
Technická hodnota	58,94% z 94 169,30 EUR	55 503,39

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:



Vzdialenosť od centra mesta

Bytový dom súp. č. 762 je radový bytový dom s dvomi sekciami, nachádza sa v katastrálnom území Furča, obec Košice - Dargovských hrdinov, okr. Košice III, na parc. č. 1863, na ulici Dvorkinova 10,12, v okrajovej časti sídliska Furča v lokalite vhodnej na bývanie v zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti. V bytovom dome nie je občianska vybavenosť. V okolí bytového domu sú spevnené verejné prístupové komunikácie, dosah k miestnej autobusovej doprave je do 5-10 minút, dostupnosť autobusovej a železničnej dopravy, taxislužby a leteckej dopravy v rámci krajského mesta Košice. V dobrej dostupnosti sa nachádza sieť obchodov a služieb.



Poloha a okolie bytového domu Dvorkinova 10,12

Bytový dom má 9 nadzemných podlaží z toho 1.NP tvorí - polozapustený suterén a 2. nadzemné podlažie je vstupné. Hodnotený byt č. 2 sa nachádza na prízemí /2.NP/ bytového domu. Bytový dom je umiestnený na svahovitom teréne, s prístupom z miestnej komunikácie ul. Dvorkinova s možnosťou parkovania autom v okolí bytového domu. Od centra mesta je daná lokalita vzdialená približne 5 km, čas jazdy cca 10 min. v bežnej premávke. V krajskom meste Košice, v ktorom sa bytový dom nachádza je kompletná občianska vybavenosť, materské školy, základné školy, stredné školy, pošta, obchody, obchodné domy, hotely, nemocnica, banky, kultúra a občianska vybavenosť (úrad) krajského mesta. Lokalita, v ktorej sa bytový dom nachádza - k.ú. Furča je trvale začlenená do územného plánu mesta Košice a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty v tejto lokalite prevláda ustálený záujem vzhľadom na dobrú dostupnosť a rýchle spojenie s mestom. Orientácia obytných miestností: kuchyňa, obývací izba a druhá izba spolu s lodžiou sú orientované na juhozápad s pekným výhľadom na okolie a dve izby sú orientované na severovýchod. V bezprostrednej blízkosti sa nenachádzajú žiadne prírodné útvary, vo vzdialenosti do 1 km sa nachádza lesopark Furča. Hodnotím byt so štandardným, morálne starším vybavením po prevedenej staršej rekonštrukcii kúpeľne z roku 2003 - podľa vyjadrenia správcu / vzhľadom na neumožnenie obhliadky bytu/, ktorý je obývaný nájomcom, nachádza sa v bytovom dome, ktorý je zateplený a kompletne renovovaný vo veľmi dobrom technickom stave. V bytovom dome bola prevedená oprava a zateplenie strechy s výmenou strešnej krytiny, výmena vstupnej brány s elektronickým vrátnikom, okien za plastové, oprava a renovácia lodžií, podlahových krytín v celom bytovom dome, poštových schránok, výmena stúpacích rozvodov vody a kanalizácie. Výťah je taktiež vymenený. Vzhľadom k polohe bytu v bytovom dome, polohe sídliska, žiadanej lokalite, technickému stavu bytu, spoločných priestorov a bytového domu, ako aj vybavenosti sídliska hodnotím byt ako dobrý.

Podrobnejší opis polohy je vykonaný podľa kritérií pre zohľadnenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti úpravou jej časovej hodnoty.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je od roku 1979 - od začiatku užívania, využívaná ako priestraný 4 - izbový byt v bytovom dome s výmerou podlahovej plochy 92,08 m<sup>2</sup> vrátane pivnice v suteréne bytového domu, plus k bytu prináleží loggia o výmere 6,96 m<sup>2</sup>. Svojím dispozičným riešením je určený na bývanie. Svoju účelu slúži neustále. Byt je možné prenajímať inej fyzickej a právnickej osobe celoročne, ako aj užívať pre vlastné bytové účely. Alternatívne využitie priestorov je nepravdepodobné. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

Byt je v osobnom vlastníctve: Garay Ladislav a Margaréta Garayová v spoluvlastníckom podiele: 1/1, v súčasnosti obývaný nájomníkmi – podľa vyjadrenia správcu.

Správca - Spoločenstvo vlastníkov bytov Dvorkinova 10,12, 040 22 Košice

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V súvislosti s využívaním ohodnocovaného bytu nie sú známe žiadne rizika, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

1/ Podiel z pozemku pod bytovým domom je vo vlastníctve majiteľa bytu

**2/ Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 11281 - zo dňa 21.01.2020, a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:**

Pozri prílohy znaleckého posudku LV č. 11281!

**Podľa LV č. 11281:****Poznámka:**

Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-7045/2008 veriteľom: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 predajom zálohu na dražbe. P-585/2017 v.z.1174/2017

Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.PDS-089/2-2019-PR Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Masarykova 21,040 01

**ČASŤ C: ŤARCHY:**

- Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov SVB Dvorkinova 10-12, Dvorkinova 762/10, Košice podľa zákona 182/93 § 15

- Záložné právo v prospech Dexia banka Slovensko a.s. Hodžova 11 Žilina IČO 31575951 podľa V 7045/08 zo dňa 11.7.2008 na byt č.2 na prízemí vchod Dvorkinova 10 v bytovom dome s.č.762 na p.č.1863 a pozemok p.č.1863 - zast. plochy, podiel na spol. častiach a spol. zariadeniach domu a pozemku 313/10000 - v.z.1717/08

- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 183/2013. Exekútorský úrad Košice, JUDr. Mária Bíla - súdna exekútorka, Z-7812/2019 zo dňa 21.10.2019 - 3040/2019

- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 977/2013-179 v prospech: Komfort Kredit, s.r.o., Hlavná 40, 040 01 Košice, IČO: 45959285 - Z-7827/2019 (EÚ, JUDr. Mária Bíla, Hlavná 115, 040 01 Košice) - č.z.3050/2019

**Iné údaje:**

Výmaz spoločenstva na základe oznámenia OÚ KE, OVVS 1-2013/06978 ku dňu 30.11.2013 (správu vykonával ATON Spoločenstvo vlastníkov bytov Dvorkinova 10-12 v likvidácii), Z-8899/2013 v.z.239/2014

**Por.č. 38:** Výmaz spoločenstva na základe oznámenia OÚ KE, OVVS 1-2013/06978 ku dňu 30.11.2013 (správu vykonával ATON Spoločenstvo vlastníkov bytov Dvorkinova 10-12 v likvidácii), Z-8899/2013 v.z.239/2014

Ďalšie riziká neboli zistené vzhľadom na to, že byt nebol znalcovi sprístupnený.

## **3.1 STAVBY**

### **3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### **3.1.1.1 BYTY**

**Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej stavebno-technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, charakter danej lokality, infraštruktúru, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, a súčasný stav na realitnom trhu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,1.

**Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke:**

Dopyt po nehnuteľnostiach - v danej lokalite je v rovnováhe s ponukou (III). Lokalita patrí časti obce - bežné sídliská (III). Súčasný stav hodnotím ako nehnuteľnosť, ktorá je veľmi dobre udržiavaná (I). V bezprostrednom okolí bytového domu prevládajú objekty na bývanie, občianska vybavenosť a služby (II). Bytový dom má v 1.PP spoločné priestory, pivnice a výtah (III). Vybavenosť a príslušenstvo bytu, hodnotím ako byt so štandardným vybavením, vzhľadom na to, že byt nebol sprístupnený a nebolo možné zistiť skutočný technický stav. Podľa vyjadrenia predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov, je byt v pôvodnom stave, s vykonanou staršou rekonštrukciou kúpeľne, ktorá bola vykonaná po kúpe bytu. Z vonkajšej obliadky bytového domu je zrejme, že na byte sú ešte pôvodné drevené okná, ktoré potrebujú výmenu. Vzhľadom na tieto zistené skutočnosti konštatujem, že byt potrebuje rozsiahlu rekonštrukciu (IV). Ponuka pracovných možností v mieste je dostatočná v rámci krajského mesta Košice, nezamestnanosť do 5% (I). Vysoká hustota obyvateľstva na sídlisku, bytový dom s počtom bytov do 48 (III). Orientácia hlavných miestností je výhodná, dve väčšie izby s loggiou a kuchyňa sú orientované na juhozápad, dve menšie izby sú orientované na severovýchod (II). Byt je umiestnený v krajnej sekcii bytového domu na prízemí (III). Vo vchode je do 20 bytov (III). Dopravu v okolí bytového domu zabezpečuje autobus, železnica, MHD, TAXI, dostupná je aj letecká doprava (I). Občiansku vybavenosť v okolí tvorí vybavenosť krajského mesta Košice - úrady, školy - MŠ, ZŠ, stredné, vysoké, nemocnica, pošta, kultúra, kompletná sieť obchodov a služieb (I). V blízkom okolí sa nenachádzajú žiadne prírodné útvary, ale vo vzdialenosti do 1 km sa nachádza lesopark a nad 1 km sa nachádza park Anička, Čermeľské údolie a Bankov (III). Kvalita životného prostredia je ovplyvnená len bežným hlukom a prašnosťou od dopravy (II). Vzhľadom na dispozičné riešenie daného typu bytu a technický stav bytového domu, predpokladaný technický stav bytu, spoločných priestorov ako aj vybavenosť a polohu sídliska hodnotím byt ako dobrý (II).

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

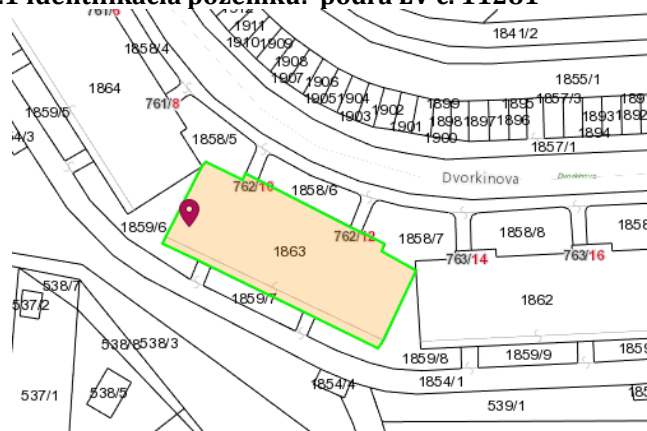
Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	KPDI	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,100	10	11,0000
<b>2</b>	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,100	30	33,0000
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	3,300	7	23,1000
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,200	5	11,0000
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,100	6	6,6000
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,110	10	1,1000
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,300	8	26,4000
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,100	6	6,6000
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,200	5	11,0000
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,100	9	9,9000
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	Byt > Počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,100	7	7,7000
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,300	7	23,1000
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,300	6	19,8000
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,100	4	4,4000
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	5	11,0000
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry byt	II.	2,200	20	44,0000
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>249,70</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 249,7 / 145$	1,722
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 55 503,39 \text{ EUR} * 1,722$	<b>95 576,84 EUR</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: podľa LV č. 11281**

Pozemok parc. č. 1863 k.ú. Furča podľa LV č.11281

**Popis pozemku:**

Predmetom ohodnotenia sú mierne svahovité pozemky, v zastavanom území Košice - Dargovských hrdinov, v katastrálnom území Furča, zapísané v LV č. 11281, ležiace v okrajovej časti sídliska nazývanom Furča, s prístupom po spevnenej miestnej komunikácii, doprava do centra mesta vyhovujúca, možnosť spojenia hromadnou autobusovou dopravou MHD, dostupnosť do 10 minút jazdy autom. V evidencii nehnuteľností vedené na LV č. 11281 ako parcela registra C-KN s parc. č. 1863 zastavané plochy a nádvoria o výmere 545 m<sup>2</sup>. Spoluvlastnícky podiel k pozemku je : 313/10000. Výmera vlastníckeho pozemku je 17,06 m<sup>2</sup>. Pozemky s napojením na všetky verejné inžinierske siete: elektrina, vodovod, kanalizácia, plynovod, horúcovod a internet. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemok s parc. č. 1863 je zastavaný bytovým domom so súp. č. 762 Dvorkinova 10, 12.

Za jednotkovú východiskovú hodnotu bola zvolená východisková hodnota pozemkov mesta Košice = 26,56 EUR / m<sup>2</sup>.

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.

**Metóda polohovej diferenciacie podľa vyhlášky 213/2017 Z.z.:**

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,) pozemky v zriadených záhradkových osadách,) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch)

**Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:**

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}} \quad [\text{EUR}],$$

kde: M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>mj</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m<sup>2</sup>

**Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:**

$$VŠH_{\text{mj}} = V_{\text{Hmj}} * k_{\text{pd}} \quad [\text{EUR}/\text{m}^2],$$

kde: V<sub>Hmj</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m<sup>2</sup>

k<sub>pd</sub> - je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{pd} = k_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_r$$

kde:

k<sub>s</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)k<sub>v</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)k<sub>d</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)k<sub>p</sub> - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,80-2,00)k<sub>i</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)k<sub>z</sub> - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01-3,00)k<sub>r</sub> - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)Východisková hodnota pozemku na m<sup>2</sup> podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VHMJ / eura/m <sup>2</sup>
a) Bratislava	66,39
<b>b) Krajské mestá:</b> Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá:	
Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

**Pri stanovení VŠH pozemku je vychádzané:**1./ z lokality územia – krajské mesto Košice - obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov /k<sub>s</sub>=1,4/2./ intenzita využitia územia - bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením /k<sub>v</sub>=1,05/3./ poloha dostupnosti. zástavky MHD do 5 min. - pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy /k<sub>d</sub>=1/4./ obytná poloha /k<sub>p</sub>=1,25/5./ pozemky s možnosťou napojenia na všetky verejné inžinierske siete: elektrina, vodovod, kanalizácia, plynovod, horúcovod a internet /k<sub>i</sub>=1,5/6./ zo situácie na trhu s nehnuteľnosťami pre krajské mesto Košice, k.ú. Furča, ktoré upravujem koeficientmi, podľa skutkového stavu (viď tabuľka). /k<sub>z</sub>=1,5/

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
1683	zastavaná plocha a nádvorie	545	545,00	313/10000	17,06 m <sup>2</sup>

**Obec:**

Košice

**Východisková hodnota:**VHMJ = 26,56 EUR/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k <sub>d</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>p</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,25
k <sub>i</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k <sub>r</sub> koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00



**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,25 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	4,1344
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ EUR/m}^2 * 4,1344$	109,81 EUR/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 17,06 \text{ m}^2 * 109,81 \text{ EUR/m}^2$	<b>1 873,36 EUR</b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

### Otázky:

#### Znalcovi sa ukladá:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1/ zapísaných na LV č. 11281 vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, Okres: Košice III, Obec: KOŠICE - DARGOVSKÝCH HRDINOV, Katastrálne územie: Furča a to:

- byt č. 2, na prízemí vo chode č. 10, bytového domu Dvorkinova 10,12, súp. č. 762, postavenom na parcele registra C-KN s parc. č. 1863

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 313/10000

- spoluvlastnícky podiel k pozemku, parcele registra C-KN s parc. č. 1863, vo výmere 545 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie vo veľkosti podielu: 313/10000

- v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

### Odpoveď:

1)Všeobecná hodnota bola stanovená výpočtom metódou polohovej diferenciacie v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel s prihliadnutím na trhové ceny bytov v danom časovom období v danej lokalite. Vzhľadom na polohu a umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, využitie a technický stav, bytu a bytového domu, dopyt po nehnuteľnostiach takéhoto charakteru na trhu, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného bytu ako celku v danom mieste a čase pri jeho poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

**Všeobecná hodnota 4- izbového bytu č. 2, na prízemí (2.NP) bytového domu súp. č. 762, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 313/10000 nachádzajúceho sa na ul. Dvorkinova č.10, Okres: Košice III, Obec: KOŠICE - DARGOVSKÝCH HRDINOV, k.ú.: Furča, podľa LV č. 11281, stanovená metódou polohovej diferenciacie je 97 500,- EUR ku dňu ohodnotenia.**

**Slovom:** Deväťdesiatsedemtisícpäťsto EUR.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou (byty a nebyt. priestory) :

**95 576,84 EUR**

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie :

**1 873,36 EUR**

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>Stavby</b>	
Byt č. 2, na príz. v byt. dome súp. č.762, Dvorkinova 10, Košice	95 576,84
<b>Pozemky</b>	
podľa LV č. 11281 - parc. č. 1683 (17,06 m <sup>2</sup> )	1 873,36
<b>Spolu VŠH</b>	<b>97 450,20</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>97 500,00</b>

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 97 500,00 EUR**

**Slovom: Deväťdesiatsedemtisícpäťsto EUR**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V súvislosti s využívaním ohodnocovaného bytu nie sú známe žiadne rizika, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva. Znalcovi neboli predložené v čase ohodnotenia žiadne nájomné zmluvy, ale podľa vyjadrenia správcu v byte v súčasnosti bývajú podnájomníci.

### Možné riziká:

1/ Potrebné preveriť prípadne nedoplatky vzniknuté neuhrádzaním poplatkov za správnu réžiu, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv a zálohy na plnenie poskytované s užívaním bytu

**2/ Prípadne rizika a ťarchy sú uvedené na výpise z listu vlastníctva č. 11281 - zo dňa 21.01.2020, a sú uvedené v časti B ako poznámka a v časti C- ťarchy:**

Pozri prílohy znaleckého posudku LV č. 11281!

### Podľa LV č. 11281:

#### Poznámka:

- Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-7045/2008 veriteľom: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 predajom zálohu na dražbe. P-585/2017 v.z.1174/2017
- Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.PDS-089/2-2019-PR Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Masarykova 21,040 01

### ČASŤ C: ŤARCHY:

-Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov SVB Dvorkinova 10-12, Dvorkinova 762/10, Košice podľa zákona 182/93 § 15

- Záložné právo v prospech Dexia banka Slovensko a.s. Hodžova 11 Žilina IČO 31575951 podľa V 7045/08 zo dňa 11.7.2008 na byt č.2 na prízemí vchod Dvorkinova 10 v bytovom dome s.č.762 na p.č.1863 a pozemok p.č.1863 - zast.plochy, podiel na spol.častiach a spol.zariadeniach domu a pozemku 313/10000 - v.z.1717/08

- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 183/2013. Exekútorický úrad Košice, JUDr. Mária Bíla - súdna exekútorka, Z-7812/2019 zo dňa 21.10.2019 - 3040/2019

- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 977/2013-179 v prospech: Komfort Kredit, s.r.o., Hlavná 40, 040 01 Košice, IČO: 45959285 - Z-7827/2019 (EÚ, JUDr. Mária Bíla, Hlavná 115, 040 01 Košice) - č.z.3050/2019

#### Iné údaje:

Výmaz spoločenstva na základe oznámenia OÚ KE, OVVS 1-2013/06978 ku dňu 30.11.2013 (správu vykonával ATON Spoločenstvo vlastníkov bytov Dvorkinova 10-12 v likvidácii), Z-8899/2013 v.z.239/2014

#### Por.č. 38:

Výmaz spoločenstva na základe oznámenia OÚ KE, OVVS 1-2013/06978 ku dňu 30.11.2013 (správu vykonával ATON Spoločenstvo vlastníkov bytov Dvorkinova 10-12 v likvidácii), Z-8899/2013 v.z.239/2014

3/Vzhl'adom na skutočnosť, že byt nebol znalcovi sprístupnený, ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov poskytnutých na vyžiadanie znalca. Poskytnutá bola projektová dokumentácia bytového domu - pôdorys vstupného podlažia, 1. nadzemného podlažia s pivnicami a 2. nadzemného podlažia s pôdorysom bytu č. 2 na príz. Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.

Znalec nenesie zodpovednosť za prípadné, ďalšie zamlčané riziká.

Ďalšie riziká neboli zistené. V budúcnosti sa nepredpokladajú mimoriadne riziká spojené s užívaním tejto nehnuteľnosti

## IV. PRÍLOHY

- 1)(1xA4) Objednávka zo dňa 02.12.2019, Sp. zn.: PDS-089/6-2019-PR
- 2)(2xA4) Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby zo dňa 02.12.2019, Sp. zn.: PDS-089/5-2019-PR
- 3)(3xA4) Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 11281 vystavený OÚ Košice katastrálny odbor, zo dňa 21.01.2020
- 4)(1xA4) Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Furča, vystavená OÚ Košice katastrálny odbor, zo dňa 21.01.2020
- 5)(1xA4) Detail bytu č. 2 - vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR
- 6)(1xA4) Doklad o veku stavby - potvrdenie vystavené Mestská časť Košice - Dargovských hrdinov, Dvorkinova 7, Košice - začiatok užívania stavby rok 1979
- 7)(5xA4) Pôdorysy podlaží: 1.NP, 2.NP s pôdorysom bytu č. 2 na 1. poschodí, 1x rez a 1x pohľad
- 8)(2xA4) Fotodokumentácia zo dňa 13.01.2020

**Spolu:** 16 listov

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915070

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 06/2020 znaleckého denníka za rok 2020

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.